



COMUNE DI TRENTO

PRG

PATTO TERRITORIALE DEL BONDONE
Variante all'art. 54 delle N.d.A. del PRG per
la proroga dei termini per l'ultimazione
delle opere nelle zone D8c

RELAZIONE

PROGETTO TRASFORMAZIONI URBANE
SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DELLA MOBILITA'

1^a adozione: deliberazione del Consiglio Comunale n. 197 del 16 novembre 2010
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 15 febbraio 2011
Approvazione: deliberazione della Giunta Provinciale n. 595 del 1 aprile 2011

Relazione

La seconda variante pattizia è stata approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 996 del 11 maggio 2007. Questa variante modificava, fra le altre cose, l'art. 54 delle N.d.A. del PRG, introducendo quattro nuove zone alberghiere denominate D8c in luogo delle precedenti zone D8.

La nuova previsione introduceva la possibilità di realizzare, oltre agli esercizi alberghieri, una quota residenziale nella percentuale del 17% del volume alberghiero (il 18% se autorizzato entro un anno) e comunque non oltre i 2000 mc., a fronte della cessione gratuita di aree attrezzate per parcheggio. Per le medesime aree la variante prevedeva anche una perimetrazione più ampia delle stesse zone.

La misura era stata adottata al fine di favorire la ristrutturazione delle quattro strutture alberghiere interessate: Hotel Genzianella, Sport Hotel, Capanna Palon e Baita Montesel. La disciplina provinciale ed in particolare l'art. 12 ter comma 9 bis, della l.p. 8 luglio 1996 nr. 4 (norma che istituisce i Patti Territoriali) prevede che le previsioni delle varianti pattizie perdono efficacia se le opere che le riguardano non sono concluse entro una scadenza temporale determinata dalla legge stessa: tale scadenza è stata più volte elevata fino agli 8 anni della norma vigente (termine elevato da 5 agli attuali 8 anni il 3 gennaio 2007).

In sede di adozione definitiva della seconda variante pattizia il Consiglio Comunale aveva previsto tempi più ristretti per la realizzazione delle opere, che dovevano essere concluse entro e non oltre i quattro anni dalla data di approvazione della variante medesima, dunque entro l'11 maggio 2011.

Per quanto riguarda lo stato di attuazione degli interventi, la situazione è la seguente:

1. Albergo ex Genzianella: questo intervento è stato portato a termine sia per la parte alberghiera che per la parte residenziale e sono stati realizzati i parcheggi pubblici previsti dalla norma. Detti parcheggi verranno consegnati all'amministrazione comunale l'autunno di quest'anno
2. Capanna Palon: ad oggi non vi è stata nessuna manifestazione di interesse a intervenire.
3. Baita Montesel: è stata rilasciata la concessione edilizia per la riqualificazione dell'albergo, ma non quella per la costruzione della quota residenziale, per la quale vi è tuttavia interesse.
4. Sport Hotel: è stata rilasciata la concessione edilizia per la demolizione (eseguita) e costruzione del nuovo esercizio alberghiero. Non vi è interesse a realizzare la quota residenziale.

Proprio relativamente a questi ultimi due interventi i proprietari hanno manifestato l'esigenza di ottenere una proroga circa i tempi fissati dall'art. 54 delle N.d.A del PRG per la conclusione di lavori. In particolare:

1. il Sig. Zadra Franco legale rappresentante della Bondone Triveneta Snc ha presentato richiesta di proroga per lo Sport Hotel in data 26 agosto 2010 lettera protocollo n. 104115; va precisato che la richiesta di proroga riguarda la sola ripermetrazione in ampliamento della zona D8c, non essendo prevista la quota di residenza;

2. la signora Pedrotti Nadia legale rappresentante della Pedro 92 Srl ha presentato richiesta di proroga per la Baita Montesel in data 31 agosto 2010 lettera protocollo n. 105977.

Le motivazioni per le quali è stata chiesta la proroga sono differenti per i due interventi:

- a) per l'ex Sport Hotel si fa riferimento alle notevoli difficoltà nella fase iniziale dei lavori per il ritrovamento di reperti (bellici) tutelati dalla legge; inoltre il progetto iniziale concessionato, di notevole impegno finanziario, ad una più approfondita ricerca di mercato, non risulta competitivo per la zona del Monte Bondone; per questi motivi si sta rivedendo il progetto per ridurre i costi;
- b) per la Baita Montesel si fa riferimento alla necessità di realizzare, accanto alla struttura alberghiera, anche la quota residenziale, indispensabile per il sostegno finanziario dell'investimento; a questo scopo vi è la necessità di tempi più lunghi per ridefinire i rapporti societari e dare avvio all'intervento.

Va infine considerato che le condizioni climatiche particolari della montagna non permettono lavorazioni per tutto il periodo invernale.

Per poter accogliere la richiesta è necessario modificare l'articolo 54 delle norme di attuazione del PRG (seconda variante pattizia), per rideterminare i tempi di scadenza delle zone D8c, prevedendo le scadenze temporali previste dalla disciplina provinciale vigente, dunque 8 anni dall'approvazione della variante pattizia (11 maggio 2015).

Considerata la natura normativa e puntuale della variante, vista la sua urgenza legata anche alle esigenze di attuazione del Patto Territoriale, sotto il profilo formale tale modifica può essere attuata attraverso una variante al PRG in applicazione del secondo comma dell'art. 33 della legge urbanistica provinciale 1/2008. Per questo motivo la modifica di PRG esula dal limite di tre varianti per legislatura previsto dalla norma medesima.

indicazione planimetrica alberghi in zona d8c

